

Laudo Avaliação – LA

Nº Solicitação de serviço: 2021WIZHOM154858	Status: Aprovado	Versão:	Prestador Matheus de Souza Cabral de Oliveira	Tipo da Vistoria Remota
--	---------------------	---------	--	----------------------------

1. IDENTIFICAÇÃO

Número IRB:	Solicitante:	Área solicitante:
-------------	--------------	-------------------

CPF / CNPJ do cliente: 32415749893	
Nome do cliente:	LARA CRISTINA PEREIRA DE ANDRADE
Endereço do Imóvel:	Rua Doutor Roberto Salles Meireles, 1071 - Jardim Tropical II, Franca/SP, CEP:14407-218

2. OBJETO

CONSIDERAÇÕES GERAIS

Modalidade: Home Equity	Finalidade Garantia
----------------------------	------------------------

3. CARACTERIZAÇÃO REGIÃO

Usos Predominantes Comercial	Infra-estrutura Urbana Água, Energia Elétrica, Pavimentação, Gás Canalizado, Esgoto Sanitário, Telefone, Esgoto Pluvial, Iluminação Pública	Serviços Públicos e Comunitários Segurança, Saúde, Rede Bancária, Lazer, Transporte Coletivo, Comércio, Escola, Coleta de Lixo
Imóvel Pertence a Condomínio?	Não	
Nome Síndico:	Telefone da Portaria:	
Telefone do Síndico:	Telefone ADM Condomínio:	
Email Administradora do Condomínio:		

4. TERRENO

Forma:	Topografia:	Situação:	Superfície:	Fração Ideal:
Irregular	Plano	Em esquina	Seco	100%
Area:	Frente:	Lado Direito:	Lado Esquerdo:	Fundos:
474,92 m²				
Terreno murado?		Caso afirmativo:		
Sim		Muro de Divisa		
Observações do engenheiro				
O imóvel é utilizado como espaço para eventos.				

5. EDIFICAÇÃO

Tipo:	Uso:	Posição:	Nº Pavimentos:	Nº Unids/Forro:	Nº Elevadores:
Casa	Comercial	Frente	1 Pavimento		
Unidade:	Área real privativa:	Área real total:	Área (outras):	Nº de vagas:	
Estacionamento:	199,89 m²				
Descrição da divisão interna:					
Área externa: Cozinha possui piso em granito, paredes azulejadas e teto direto nas telhas, Salão de eventos possui piso em granito, paredes pintadas e teto direto nas telhas, Dois banheiros com piso de porcelanato, paredes azulejadas e forro de gesso. Área interna possui um hall de entrada, duas suítes com piso porcelanato, paredes pintadas e forro de gesso, os banheiros das suítes possuem piso porcelanato, paredes azulejadas e forro de gesso.					
Padrão de Acabamento:			Estado de Conservação:		
Alto			Bom		
Fechamento das Paredes:			Idade aparente do Imóvel:		
Alvenaria			5 anos		

6. AVALIAÇÃO

Valor Total	R\$ 847.197,29	Valor de Avaliação:	R\$ 720.000,00
Extenso: Setecentos e vinte mil reais.			
Nível de Rigor: Grau de Fundamentação 2		Metodologia Método Comparativo Direto	
Diagnóstico de mercado:			
Desempenho do mercado:	Absorção pelo mercado:	Nºmero de ofertas:	Nível da demanda:
Normal	Demorada	Médio	Média

7. INFORMAÇÕES

O imóvel, como um todo, aparenta condições de estabilidade e solidez?	Sim
O imóvel apresenta indícios de recalque de fundação?	Não
Caso afirmativo, descrever:	
O imóvel, como um todo, apresenta vícios de construção aparentes?	Não
Caso afirmativo, relacionar:	
O imóvel apresenta defeitos aparentes em função do uso e desgaste e/ou falta de conservação?	Não
Caso afirmativo, relacionar:	
O imóvel encontra-se em área de risco?	Não
Caso afirmativo, próximo a:	
Descrever:	
O imóvel está construído acima do greide da rua?	Sim
O imóvel aparenta condições de habitabilidade?	Sim
Em caso negativo, justificar:	
A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente	Nenhum
Em caso de valorizante e desvalorizantes, explicar:	
O imóvel apresenta índices de contaminação no solo?	Não

Descrever:

O imóvel está legalmente localizado em Área de Preservação?

Não

Em caso afirmativo, informar qual:

8. MANIFESTAÇÃO SOBRE A GARANTIA

Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito como garantia?

Sim

9. DOCUMENTAÇÃO

Matrícula no RGI:
83.818

Ofício
2º Registro de Imóveis

Comarca
Franca/SP

Outros documentos:

A vistoria foi acompanhada pelo Sr. Edinei.

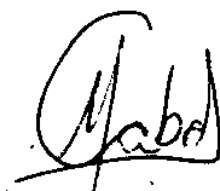
As áreas constantes da documentação apresentada, aparenta conformidade com a área do imóvel vistoriado?

Sim

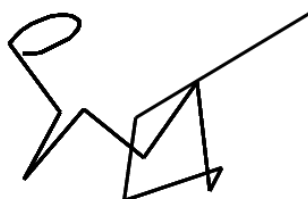
Em caso negativo, citar a divergência aparente:

10. OBSERVAÇÕES

Nome da empresa WIZ BPO SERVIÇOS DE TELEATENDIMENTO LTDA	
CNPJ	Data 29/06/2021



Matheus de Souza Cabral de Oliveira – Engenheiro Civil
CREA (-SP)



32415749893
(LARA CRISTINA PEREIRA DE ANDRADE)

IMAGENS ANEXADAS



Fachada - Vista 1



Fachada - Vista 2



Fachada - Vista 3



Logradouro Direita

GClaims - Assinatura de autenticidade
f2dd1f68-839e-48f6-9e26-5cfc7e4583cc
29/06/2021 10:06:47
-20.5095371, -47.4251548



Logradouro Esquerda

GClaims - Assinatura de autenticidade
c12e5a2c-1d01-445d-8a0f-bb21945c7f7e
29/06/2021 11:06:18
-20.5095371, -47.4251548



Identificação

GClaims - Assinatura de autenticidade
7ca72dd6-606a-453a-a03c-5e30e4579c3e
29/06/2021 11:06:56
-20.5097678, -47.4248314



Churrasqueira/Cozinha

GClaims - Assinatura de autenticidade
4c669a35-95bc-4d53-b848-dd4e945fb53f
29/06/2021 11:06:20
-20.5097678, -47.4248314



Salão de Eventos - Vista 1



Banheiro Feminino



Banheiro Masculino



Hall de Entrada



Jardim de Inverno

GClaims - Assinatura de autenticidade
648e4095-c3f1-4275-bf13-26f7b41b60ec
29/06/2021 11:06:19
-20.5098375, -47.4251562



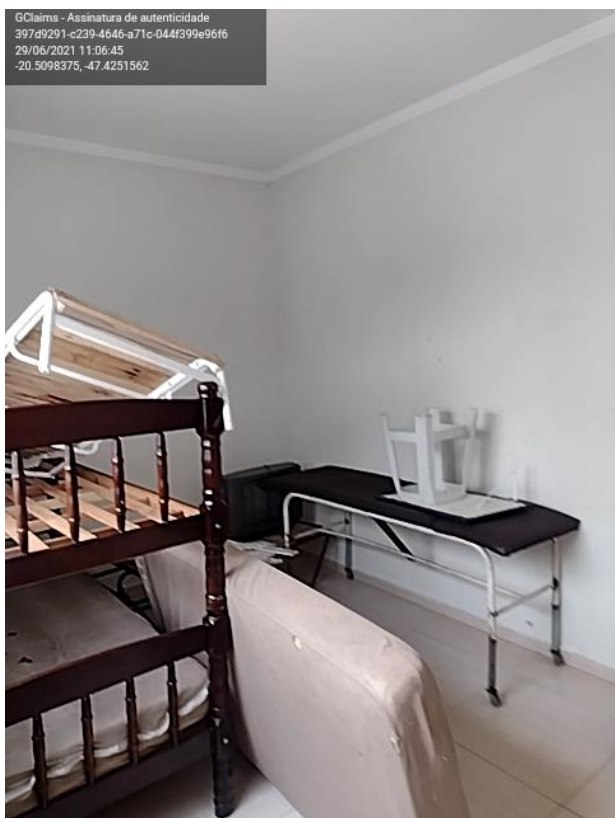
Suíte 1

GClaims - Assinatura de autenticidade
7eaa874b-b007-439e-88db-a7a0c525499a
29/06/2021 11:06:25
-20.5098375, -47.4251562



Banheiro Suíte 1

GClaims - Assinatura de autenticidade
397d9291-c239-4646-a71c-044f399e96f6
29/06/2021 11:06:45
-20.5098375, -47.4251562



Suíte 2

GClaims - Assinatura de autenticidade
4b879625-2ef4-4b7e-9381-1dde7bb3b93b
29/06/2021 11:06:57
-20.5098375, -47.4251562



Banheiro Suíte 2



Salão de Eventos - Vista 2



Piscina



Sauna - Vista Externa



Sauna - Vista Interna

GClaims - Assinatura de autenticidade
6197773d-a3a6-415f-9cde-4fcfb4f3c910
29/06/2021 11:06:57
-20.5097819, -47.4250049



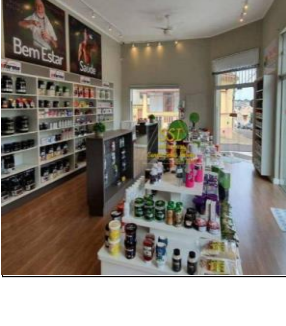
Ducha

GClaims - Assinatura de autenticidade
16b0a8fd-7df8-45fc-8456-33flea09d970
29/06/2021 11:06:27
-20.5097819, -47.4250049



Garagem

ELEMENTOS COMPARATIVOS COM FOTOS - "INSERIR QUANTOS ELEMENTOS FOREM NECESSÁRIOS DE ACORDO COM A NORMA "

	Amostra n.º	1	Código	PT00005	Data	Junho 2021
	Referência:					
	Endereço:					
	Bairro:	City Petrópolis	Cidade:	Franca	UF:	SP
	Fonte/ telefone:	JARDINI IMOVEIS LTDA - ME / (16) 3432-1913 ou (16) 99463-2154	Idade aparente :	15		
	Tipo:	Casa	Padrão de construção:		Estado de conservação	
	Área Terreno (m²)		Nota Padrão:		Esquina	
	Área Construída (m²)	117,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório		N.º suite		Testada (m)	
	Preço de venda	R\$ 320.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 2.735,04	Status	A venda
	Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-city-petropolis-bairros-franca-117m2-venda-RS320000-id-2517118987/				
	Amostra n.º	2	Código		Data	Junho 2021
	Referência:					
	Endereço:	Rua Voluntários da Franca				
	Bairro:	Centro	Cidade:	Franca	UF:	SP
	Fonte/ telefone:	Sandra M. S. Campanha / (16) 99995-2555	Idade aparente :	5		
	Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	
	Área Terreno (m²)		Nota Padrão:		Esquina	
	Área Construída (m²)	84,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório		N.º suite		Testada (m)	
	Preço de venda	R\$ 490.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 5.833,33	Status	A venda
	Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-franca-84m2-venda-RS490000-id-2512224706/				
	Amostra n.º	3	Código	PT00001	Data	Junho 2021
	Referência:					
	Endereço:					
	Bairro:	Parque Vicente Leporace I	Cidade:	Franca	UF:	SP
	Fonte/ telefone:	JARDINI IMOVEIS LTDA - ME / (16) 3432-1913 ou (16) 99463-2154	Idade aparente :	15		
	Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Medio	Estado de conservação	
	Área Terreno (m²)		Nota Padrão:		Esquina	
	Área Construída (m²)	217,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório		N.º suite		Testada (m)	
	Preço de venda	R\$ 600.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 2.764,98	Status	A venda
	Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-parque-vicente-leporace-i-bairros-franca-217m2-venda-RS600000-id-2490777680/				
	Amostra n.º	4	Código	1809_2-1136895	Data	Junho 2021
	Referência:					
	Endereço:					
	Bairro:	Prolongamento Vila Santa Cruz	Cidade:	Franca	UF:	SP
	Fonte/ telefone:	JL Imóveis / (16) 3721-4309 ou (16) 99129-3447	Idade aparente :	10		
	Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	
	Área Terreno (m²)		Nota Padrão:		Esquina	
	Área Construída (m²)	352,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório		N.º suite		Testada (m)	
	Preço de venda	R\$ 1.260.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 3.579,55	Status	A venda
	Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-prolongamento-vila-santa-cruz-bairros-franca-325m2-venda-RS1260000-id-2508446015/				
	Amostra n.º	5	Código		Data	Junho 2021
	Referência:					
	Endereço:	Rua General Carneiro, 1228				
	Bairro:	Centro	Cidade:	Franca	UF:	SP
	Fonte/ telefone:	Pimenta Imóveis / (16) 3722-7516	Idade aparente :	10		
	Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	
	Área Terreno (m²)		Nota Padrão:		Esquina	
	Área Construída (m²)	105,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório		N.º suite		Testada (m)	
	Preço de venda	R\$ 400.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 3.809,52	Status	A venda
	Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-franca-105m2-venda-RS400000-id-2518329246/				
	Amostra n.º	6	Código		Data	Junho 2021
	Referência:					
	Endereço:	Rua José Bonifácio				
	Bairro:	Vila Nicácio	Cidade:	Franca	UF:	SP
	Fonte/ telefone:	Sandra M. S. Campanha / (16) 99995-2555	Idade aparente :	5		
	Tipo:	Casa	Padrão de construção:		Estado de conservação	
	Área Terreno (m²)		Nota Padrão:		Esquina	
	Área Construída (m²)	175,000	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório		N.º suite		Testada (m)	
	Preço de venda	R\$ 790.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 4.514,29	Status	A venda
	Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-vila-nicacio-bairros-franca-175m2-venda-RS790000-id-2513094574/				

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	V. Unit.	F. Oferta	Fator Área	Fator Testada	Fator esquina	Fator Local	Fator Padrão	Fator Idade e Conservação	V.U.Final
1	R\$ 2.735,04	0,90	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,107	
2	R\$ 5.833,33	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 4.710,81
3	R\$ 2.764,98	0,90	1,01	1,00	1,10	1,10	1,15	1,107	R\$ 3.872,79
4	R\$ 3.579,55	0,90	1,07	1,00	1,10	1,00	1,05	1,050	R\$ 4.193,35
5	R\$ 3.809,52	0,90	0,92	1,00	1,10	1,10	1,00	1,050	R\$ 4.019,18
6	R\$ 4.514,29	0,90	0,98	1,00	1,10	1,00	1,00	1,000	R\$ 4.395,47
7									
8									
9									
10									
11									

Valor Imovel

Valor Terreno R\$ 720.000,00

Valor Benfeitoria R\$ -

Area Benfeitoria	199,89	R\$/m²	R\$ -
Area Terreno	474,92	R\$/m²	R\$ 4.238,32

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Area Construida	199,89
Área R\$/m²	R\$ 4.238,32
Valor total	R\$ 847.197,29
Valor adotado	R\$ 847.000,00
Coefficiente deflator (15%)	0,85
Valor total	R\$ 719.950,00
Valor adotado	R\$ 720.000,00

Média = R\$ 4.238,32

limite superior = + 30% R\$ 5.509,81

limite inferior = - 30% R\$ 2.966,82

amostra fora da média Não há

Desvio Padrão 328,4811191

Coef. Variância 0,077502716

CV% 8%

Numero de dados	6,00
Grau de Liberdade (n-1)	5,00
Intervalo de confiança	0,80
936000 Nivel de Confiança	0,20
Distribuição t	1,48

t*S/Raiz(n-1) 216,8092